



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KRYSTALGADE APS
BERNSTORFFSVEJ 140, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2023

Jens Thomsen

CVR-NR. 37 54 70 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Krystalgade ApS Bernstorffsvej 140 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 54 70 34 Stiftet: 17. marts 2016 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Krystalgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

Jens Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Krystalgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Krystalgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en kontor- og boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.531.723	1.517.872
Personaleomkostninger.....	1	0	-5.451
Af- og nedskrivninger.....		0	-4.490
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	8.440.186
DRIFTSRESULTAT		1.531.723	9.948.117
Andre finansielle indtægter	2	733	29.321
Andre finansielle omkostninger.....	3	1.959.896	-455.762
RESULTAT FØR SKAT		3.492.352	9.521.676
Skat af årets resultat.....	4	-770.037	-2.084.720
ÅRETS RESULTAT		2.722.315	7.436.956
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.722.315	7.436.956
I ALT		2.722.315	7.436.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.979	8.979
Investeringsjendomme.....		53.513.400	53.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	53.522.379	53.508.979
ANLÆGSAKTIVER.....		53.522.379	53.508.979
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.874.022	2.139.551
Andre tilgodehavender.....		2.321.016	2.548.913
Periodeafgrænsningsposter.....		21.329	431
Tilgodehavender.....		7.216.367	4.688.895
Likvide beholdninger.....		1.132.997	45.702
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.349.364	4.734.597
AKTIVER.....		61.871.743	58.243.576

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		22.739.415	20.062.736
EGENKAPITAL.....		22.789.415	20.112.736
Hensættelse til udskudt skat.....		5.959.374	5.958.853
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.959.374	5.958.853
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.957.034	25.888.677
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		771.249	755.915
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	27.728.283	26.644.592
Prioritetsgæld.....		231.983	960.792
Gæld til pengeinstitutter.....		0	23.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.886	22.491
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.266.764	4.246.670
Selskabsskat.....		761.516	160.667
Anden gæld.....		0	46.780
Periodeafgrænsningsposter.....		69.522	66.267
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.394.671	5.527.395
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		33.122.954	32.171.987
PASSIVER.....		61.871.743	58.243.576
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	20.017.100	20.067.100
Forslag til resultatdisponering.....		2.722.315	2.722.315
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	22.739.415	22.789.415

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	4.061	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.390	
	0	5.451	
 Andre finansielle indtægter			 2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	733	29.321	
	733	29.321	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	-1.959.896	455.762	
	-1.959.896	455.762	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	769.516	198.836	
Regulering af udskudt skat.....	521	1.885.884	
	770.037	2.084.720	
 Materielle anlægsaktiver			 5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- omme	
Kostpris 1. januar 2022.....	22.448	37.077.320	
Tilgang.....	0	13.400	
Kostpris 31. december 2022.....	22.448	37.090.720	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	0	16.422.680	
Opskrivninger 31. december 2022.....	0	16.422.680	
Årets afskrivninger.....	13.469	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	13.469	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	8.979	53.513.400	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsje- omme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		53.513.401	

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	0	0	6.030.831	0
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.189.017	231.983	0	26.849.469
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	771.249	0	0	755.915
	27.960.266	231.983	6.030.831	27.605.384

6

Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af indkomst.

7

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jens Thomsen 07 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør i alt 53.500 t.kr.

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krystalgade ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.